

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公佈所述證券的邀請或要約。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

主要交易

修訂投資協議條款

獨家配售代理及獨家經辦人



聯席徵集同意代理商



J.P.Morgan

聯席財務顧問(按英文字母順序排列)

J.P.Morgan



茲提述本公司日期為二零一三年十月三十一日有關(其中包括)(1)主要交易；(2) China Xintiandi Holding Company Limited 建議發行可換股永久後償證券；及(3)本公司建議發行認股權證的公佈(「該公佈」)。除文義另有所指者外，該公佈所界定詞彙與本公佈所用者具相同涵義。

* 僅供識別

於二零一三年十一月二十七日交易時間後，本公司、中國新天地、Brookfield Property Partners 及 Brookfield 訂立一項協議，以修訂及重述投資協議（「經修訂及重述投資協議」）。根據經修訂及重述投資協議，投資協議的若干條款已被修訂，主要修訂載於下文。

投資額分配的修訂

為計及認股權證的價值，Brookfield 的投資額現時將分拆為兩期，包括 (1) 應付中國新天地的 471,000,000 美元，以換取中國新天地發行本金總額為 500,000,000 美元的可換股永久證券；及 (2) 應付本公司的 29,000,000 美元（即認股權證的價值），以換取本公司發行可予行使以認購 415,000,000 股公司股份的 415,000,000 份認股權證（可作慣常反攤薄調整）。

投資額的分拆意味著完成時，中國新天地向 Brookfield 發行的可換股永久證券按全面攤薄及轉換基準計算將相當於中國新天地已發行股本約 21.94%¹，惟須在計及二零一三年六月三十日至完成期間的賬目的若干非固定資產及負債（例如現金、債務及其他資產）的變動後作出有限調整，以確保可換股永久證券的換股價能反映中國新天地於完成時該等項目的狀況。

此外，完成中國新天地集團的交易後經調整權益值人民幣 13,973,000,000 元較完成中國新天地集團的交易後權益值人民幣 15,522,000,000 元折讓約 9.98%。就發行可換股永久證券應付中國新天地的代價為 471,000,000 美元。此代價較可換股永久證券面值折讓 5.8%。

¹ 該百分比按 Brookfield 的投資額 500,000,000 美元（約人民幣 3,066,000,000 元）除以完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的經調整權益值（人民幣 10,907,000,000 元）與 Brookfield 的投資額之和計算。

Brookfield 同意權的修訂

Brookfield 於證券持有人契據的有關股息及分派的現行同意權已修訂如下：只要按全面攤薄基準計 Brookfield 集團持有相當於中國新天地股份至少 10% 的中國新天地證券，除屬當時有效的中國新天地業務計劃或年度預算條款內的有關事項外，中國新天地集團即不得在未經 Brookfield 及本公司透過彼等的委任董事批准的情況下 (i) 就中國新天地而言，除若干獲准的股息或分派外，就中國新天地股份於任何財政年度宣派或派付總額超過中國新天地於該財政年度收入淨額 30% 的任何股息或作出任何分派；或 (ii) 除任何適用法律或於完成日期存在的合約責任下的責任有所規定外，向並非中國新天地集團成員公司的股東就於中國新天地集團任何非全資成員公司的股份宣派或支付任何股息，或作出任何分派。

除上述修訂外，投資協議的條款並無重大變動且投資協議的其他所有條款仍然具十足效力及作用。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整權益值」	指	完成中國新天地集團的經調整權益值，其按完成中國新天地集團的權益值計算，該權益值有如完成中國新天地集團的未經審核綜合資產負債表所示，並已作出調整以反映 (1) 初步組合的經協定估值人民幣 24,738,000,000 元，(2) 初步組合中在建物業的未支付建築成本，(3) 經協定的若干資產撇銷及 (4) 歸屬於未支付建築成本的貸款額
----------	---	--

「完成中國新天地集團」	指	於完成日期的中國新天地集團
「交易後經調整權益值」	指	人民幣13,973,000,000元，即(i)完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的經調整權益值與(ii)投資額的總和
「交易後權益值」	指	人民幣15,522,000,000元，即完成中國新天地集團的交易後權益值，為(i)完成中國新天地集團的權益值(如完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的未經審核綜合資產負債表所示，並已作出調整以反映經協定的若干資產撤銷)與(ii)投資額的總和

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，美元按1.00美元兌人民幣6.1327元的兌換率兌換為人民幣。這並非表示任何美元金額已經或可以按照上述兌換率或任何其他兌換率兌換為人民幣。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一三年十一月二十七日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、李進港先生(行政總裁)及尹焯強先生；非執行董事為黃月良先生；以及獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。